

Bản án số: 42/2019/DS-ST
Ngày: 28/10/2019
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T TỈNH H

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà **Đào Dương Thị Phương Dung**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Đức Đẹp**

Ông **Trần Huy Liên**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Hoàng Đạt** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Như Hạnh** - Kiểm sát viên

Hôm nay, ngày 28 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T mở phiên tòa để xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 92/2019/TLST-DS ngày 07/3/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2019/QĐST-DS ngày 20/9/2019, quyết định hoãn phiên tòa số 56/2019/QĐST-DS ngày 15/10/2019 giữa các đương sự sau:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Lê Thành Đ** – sinh năm 1977

Địa chỉ: 19/12 tổ 22 khu phố 2, đường T, phường 8, thành phố H, tỉnh Y.

Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông **Trần Đình T** – sinh năm 1981

Bà **Nguyễn Thị Diệu H** – sinh năm 1985

Đồng địa chỉ: 58/4 đường T, phường T, thành phố T.

Bà Nguyễn Thị Diệu H ủy quyền cho ông Trần Đình T. (Giấy ủy quyền ngày 09/5/2019)

Ông T và bà H vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà **Nguyễn Thị T** – Sinh năm 1954

2/ Ông **Nguyễn Tấn H** – Sinh năm 1978

3/ Bà **Nguyễn Thị Kim P** – Sinh năm 1985

4/ Ông **Nguyễn Thành U** – Sinh năm 1995

Đồng địa chỉ: Tổ 1 thôn L, xã N, thành phố T
Bà T, ông H, bà P, ông U đều vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn – ông Lê Thành Đ trình bày:*

Ngày 24/12/2018 tôi và ông Trần Đình T + bà Nguyễn Thị Diệu H ký thỏa thuận đặt cọc. Theo thỏa thuận ông T + bà H sẽ chuyển nhượng cho tôi nhà đất thuộc sở hữu của ông T + bà H tại thôn L– xã N – thành phố T với diện tích 358,7m². Tôi đã đặt cọc cho ông T + bà H 100.000.000 đồng. Sau đó tôi đến xem lại nhà đất thì phát hiện phía sau có 01 căn nhà của người khác xây trên diện tích đất này nên nếu trừ đi căn nhà này thì diện tích còn lại không giống như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi nói ông T + bà H là tôi không mua nữa và yêu cầu ông T + bà H trả lại tiền cọc cho tôi thì ông T + bà H đồng ý trả nhưng họ hẹn tôi rất nhiều lần rồi vẫn không trả.

Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, phạt cọc 100% và tiền lãi 8,5%/năm kể từ ngày 05/3/2019 cho đến khi Tòa án xét xử.

Tôi yêu cầu ông T + bà H thanh toán lại cho tôi số tiền đo vẽ thẩm định là 5.700.000 đồng.

** Bị đơn ông Trần Đình T trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải:* Đúng là giữa vợ chồng tôi và ông Lê Thành Đ có ký thỏa thuận đặt cọc để ông Đ mua nhà đất của chúng tôi. Chúng tôi đã nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Đ. Việc đặt cọc là tự nguyện của ông Lê Thành Đ, trước khi đặt cọc ông Đ đã đến xem xét nhà đất nên khi ông Đ không mua nhà đất của tôi nữa thì nếu ông Đ có thiện chí hòa giải thì tôi sẽ cho lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng nếu ông Đ vẫn cương quyết khởi kiện thì tôi không đồng ý. Tóm lại, tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải:* thống nhất với lời khai của ông Trần Đình T.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2019:*

Năm 2003, do vợ chồng tôi không có nhà ở nên được em chồng là Nguyễn Văn G cho 50m² đất tại thôn L– xã N– thành phố T để xây nhà ở. Lúc cho có viết giấy tay có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N. Tôi xây nhà trên lô đất này, nhà tôi và nhà em chồng đầu lưng vào nhau, mặt tiền đi theo 2 đường khác nhau không đi chung. Hiện nay tôi vẫn sống tại căn nhà này, nhà của tôi chưa có sổ riêng. Sau đó, em chồng tôi đã chuyển nhượng phần nhà đất của chú ấy cho người khác. Nay Tòa án giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa ông Lê Thành Đ với ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H tôi không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tấn H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019:*

Cha mẹ tôi là ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị T. Lúc trước nhà nghèo nên chú tôi là ông Nguyễn Văn G có cho một mảnh đất thôn L– xã N– thành phố T để làm nhà ở. Hiện nay cha tôi đã qua đời, tôi sống tại căn nhà này với mẹ là bà Nguyễn Thị T, vợ là Nguyễn Thị Kim P và 3 con Nguyễn Thành H – Sinh năm 2002, Nguyễn Hải H – Sinh năm 2004, Nguyễn Yến N – Sinh năm 2011 và em trai tôi là Nguyễn Thành U. Nay Tòa án giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa ông Lê Thành Đ với ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H tôi không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim P trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019:*

Tôi là vợ anh Nguyễn Tấn H. Từ khi tôi kết hôn với anh H thì tôi sống chung với nhà chồng tại thôn L– xã N– thành phố T. Nay Tòa án giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa ông Lê Thành Đ với ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H tôi không có ý kiến gì vì không liên quan đến tôi.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thành U trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 24/9/2019:*

Hiện nay tôi đang sống tại thôn L– xã N– thành phố T cùng với mẹ là bà Nguyễn Thị T, anh trai là Nguyễn Tấn H, chị dâu là Nguyễn Thị Kim P và 3 cháu Nguyễn Thành H – Sinh năm 2002, Nguyễn Hải H – Sinh năm 2004, Nguyễn Yến N – Sinh năm 2011 tại căn nhà được xây trên lô đất chú tôi – ông Nguyễn Văn G cho năm 2003. Nay Tòa án giải quyết vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa ông Lê Thành Đ với ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H tôi không có ý kiến gì.

Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố T đã nêu: Trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán, hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, không chấp nhận khoản tiền phạt cọc 100% và tiền lãi 8,5%/năm kể từ ngày 05/3/2019 cho đến khi Tòa án xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Việc ông Lê Thành Đ khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Trần Đình T trả lại số tiền đặt cọc. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai; bị đơn ông Trần Đình T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiếp tục tiến hành giải quyết vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành Đ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Trần Đình T phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng, phạt cọc 100% và tiền lãi 8,5%/năm kể từ ngày 05/3/2019 cho đến khi Tòa án xét xử:

Theo lời khai của các đương sự: giữa hai bên có ký thỏa thuận đặt cọc; ông Lê Thành Đ đặt cọc số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 04 ngày kể từ ngày 24/12 đến ngày 27/12/2018 cho bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Trần Đình T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 129, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại thôn L- xã N- thành phố T; diện tích 358,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố T cấp ngày 02/2/2018, đã được chỉnh lý sang tên ngày 13/6/2018 bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Trần Đình T.

Nguyên đơn cho rằng trước khi đặt cọc cho bị đơn, ông có xem qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có đến xem đất nhưng chỉ xem qua loa không tìm hiểu kỹ. Sau khi đặt cọc ông mới phát hiện trên thửa đất có 01 căn nhà của người khác nên diện tích và hình dạng của thửa đất không đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời toàn bộ thửa đất bị quy hoạch. Bị đơn xác nhận có nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông T cho rằng ông có thông báo cho nguyên đơn biết trên thửa đất có 01 căn nhà thuộc quyền quản lý sử dụng của người khác nên diện tích thực tế không như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về vấn đề thửa đất bị quy hoạch thì ông Đ đã biết vì điều này đã được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Qua sơ đồ thửa đất được xác lập dưới sự chỉ dẫn của các đương sự: thửa đất số 128 (trích 1 phần) + 129, tờ bản đồ số 124 (359596-6-a) tại địa chỉ thôn L- xã N- thành phố T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp có một phần diện tích căn nhà của bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tấn H, bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Thành U là những người thực tế đang quản lý, sử dụng căn nhà có diện tích khoảng 50m² có nguồn gốc từ vợ chồng ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Hương L tặng cho vợ chồng bà Thu từ năm 2003. Điều này được thể hiện tại Giấy cho đất thổ cư lập ngày 19/5/2003 có chữ lý xác nhận của Chủ tịch UBND xã N và kết quả xác minh tại UBND xã N xác định gia đình bà T sinh sống trên phần diện tích đất thuộc thửa đất đang tranh chấp từ năm 2003 đến nay.

Như vậy, việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông Lê Thành Đ và vợ chồng ông Trần Đình T – bà Nguyễn Thị Diệu H là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà T. Như vậy, theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thỏa thuận đặt cọc này là giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng

2.2. Xét về lỗi:

Ông T trình bày, tại thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc ông có báo cho ông Lê Thành Đ biết diện tích đất thực tế không giống trong giấy chứng nhận nhưng không có tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của ông T.

Ông Lê Thành Đ thừa nhận việc ông không biết diện tích thực tế của thửa đất do một phần lỗi của ông vì ông không xem xét kỹ thửa đất.

Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên không ai phải bồi thường và bị đơn không phải chịu phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với số tiền đo vẽ thẩm định: vì hai bên đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền đo vẽ. Do đó, ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H phải thanh toán lại cho ông Lê Thành Đ $\frac{1}{2}$ số tiền đo vẽ là 2.850.000 đồng (*hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*)

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi 8,5%/năm kể từ ngày 05/3/2019 cho đến ngày xét xử là ngày 28/10/2019.

Về án phí:

Bị đơn ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu án phí DS-ST tính trên số tiền 100.000.000 đồng là : 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Lê Thành Đ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) (1)

Và tiền lãi 8,5%/năm năm (tức 0,7%/tháng, 0,02%/ngày) trên số tiền gốc 100.000.000 đồng. Tiền lãi từ ngày 05/3/2019 đến ngày 28/10/2019 là 233 ngày: 100.000.000 đồng x 0,02% x 233 ngày = 4.660.000 đồng: 4.660.000 đồng x 5% = 300.000 đồng. (*ba trăm nghìn đồng*) (2)

Tổng án phí ông Lê Thành Đ phải chịu là: (1) + (2) = 5.300.000 đồng (*năm triệu ba trăm nghìn đồng*)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 264, Điều 267 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ trả lại ông Lê Thành Đ số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

Ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H phải thanh toán lại cho ông Lê Thành Đ $\frac{1}{2}$ số tiền đo vẽ là 2.850.000 đồng (*hai triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng*)

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi 4.660.000 đồng của ông Lê Thành Đ

Kể từ ngày ông Lê Thành Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H không thi hành khoản tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2016.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2/ Về án phí: Bị đơn ông Trần Đình T và bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu án phí DS-ST là 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Lê Thành Đ phải chịu án phí DS-ST là 5.300.000 đồng (*năm triệu ba trăm nghìn đồng*). Ông Lê Thành Đ đã nộp 5.002.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2016/0010867 ngày 07/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T. Ông Lê Thành Đ còn phải nộp 298.000 đồng án phí DS-ST.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhân:

- Tòa án nhân dân tỉnh H;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. T;
- Chi cục thi hành án Dân sự Tp. T;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đào Dương Thị Phương Dung